



Beslutad av
Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig
Lokalplaneringschef

Senast reviderad
2020-08-25

Typ av styrdokument
Normerande

Riktlinjer för lokal försörjningsprocessen i Huddinge kommun

Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun

Gäller från den

Jesper Schönberg, Eva Ellenfors

© Huddinge kommun, 2020

ISBN 91-85565-02-4

www.huddinge.se

Innehåll

Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun.....	1
1 Syfte och mål.....	4
2 Ansvar & roller i lokalförsörjningsprocessen.....	5
Kommunfullmäktige.....	5
Kommunstyrelsen.....	5
Kommunstyrelsens förvaltning.....	6
Nämnder.....	8
Fackförvaltningar.....	9
Fastighetsaktiebolag.....	9
3 Beskrivning av lokalförsörjningsprocessen.....	10
Utredningsskede.....	11
Programskedet.....	15
Projekteringsskede.....	17
Genomförandeskede.....	19
Avslut.....	21
4 Tillämpning av processen för olika typer av projekt.....	22
Nybyggnad.....	22
Större underhållsprojekt.....	22
Verksamhetsanpassning.....	22
Brådskande projekt.....	23
Inhyrning av lokaler från andra fastighetsägare.....	23
Ansvarsfördelning för arbetet med etablering av fristående aktörer.....	23

1 Syfte och mål

Detta dokument syftar till att utgöra ramverk med riktlinjer för besluts- och arbetsordning, som säkerställer en effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning i Huddinge kommun. En ändamålsenlig lokalförsörjningsprocess har tydliga roller och ansvar för samtliga organisatoriska delar inom kommunkoncernen, samt att strategier för att uppnå mål är dokumenterade och samordnade. Även verksamheter som bedrivs i bolagsform omfattas av detta. Huddinge Samhällsfastigheter AB äger och förvaltar en stor del av kommunens verksamhetslokaler och även Hüge Bostäder AB upplåter delar av sina fastigheter till kommunala ändamål. Lokalförsörjningsprocessen berör allt från verksamhetsplanering, rutiner för uppföljning och intern kontroll till målstyrning. I den kommunövergripande planeringen med den strukturerade lokalförsörjningsprocessen, finns utvecklade förutsättningar för samordning med samhällsbyggnadsprocess och kommunens process för Mål och budget. Lokalförsörjningsprocessens mål:

- Fokus på funktion och resultat för kommunens, invånares, företagares och besökares samlade behov och utveckling
- Hög kvalitet och effektivt genomförande
- Kostnadseffektivitet ur ett livscykelperspektiv
- Funktionalitet, klart i tid
- Hålla ner klimatbelastningen från kommunens lokaler ur ett livscykelperspektiv
- Tydlig politisk beslutsprocess
- Tydlig fördelning av roll och uppdrag i tjänstemannaorganisationen
- Tydlighet i Huddinge Samhällsfastigheter AB:s (HUSF) uppdrag
- Fackförvaltningar/kärnverksamheter behöver inte ha egna stödstrukturer
- Förutsättningar för fungerande samarbeten inom kommunkoncernen med en adekvat ansvars- och rollfördelning
- Etablera förtroende mellan alla aktörer/partner som ingår i processen
- Tillvarata kommunens samlade kompetens

2 Ansvar & roller i lokalförsörjningsprocessen

Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun är den kommungemensamma processen och strukturerna som stödjer ett effektivt lokalförsörjningsarbete. Riktlinjerna stödjer helhet och delar så att byråkrati blir så liten som möjligt. Berörda roller och ansvar definieras till innehåll och hur de är relaterade till varandra. Lokalförsörjningsprocessen beskriver och förutsätter likadan kommunal organisation, det vill säga likadana organisatoriska gränssnitt för beslutande, beredande, strategiska och operativa ansvar mellan kommunstyrelse och nämnder, mellan kommunstyrelsens förvaltning och fackförvaltningar och mellan kommunstyrelsens förvaltning, fackförvaltningar och fastighetsbolag.

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige är ägare och ansvarar för kommunkoncernen och samtliga strategiska fastighetsinnehavs- och lokalförsörjningsfrågor. Kommunfullmäktige beslutar om de ekonomiska ramar, direktiv och riktlinjer som är styrande för innehav, förvaltning och utveckling av mark, fastigheter och lokalförsörjning. Kommunfullmäktige beslutar i Mål och budget om:

- att ge kommunstyrelsen i uppdrag att starta programarbete för ett lokalbehov, och i samband med det avsätta investeringsmedel för lokalbehovet i sin plan för investeringsbudget om 3 år
- att ge kommunstyrelsen i uppdrag att påbörja projektering i samband med beslut om investeringsbudget om 2 år
- budgetram för de projekt som ska genomföras samt en investeringsreserv som förfogas av kommunstyrelsen. Investeringsreserven är avsedd för att kunna skjutas till investeringsmedel till projekt som av något skäl inte förväntas kunna uppnås inom den ursprungliga budgetramen, samt för att tilldela medel till investeringsbehov som uppstår plötsligt och är av brådskande karaktär.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har ansvar för den övergripande planeringen och analysen avseende fastighetsinnehav, lokalförsörjning och nyttjandet av kommunens mark, fastighets- och lokalbestånd samt frågor som rör förändrad fastighets/lokalanvändning, ny- till- och ombyggnad.

Kommunstyrelsen säkerställer att effektiva incitament, styrdokument och arbetssätt etableras.

Kommunstyrelsen förfogar över investeringsmedel för samtliga beslutade men inte pågående lokalprojekt. Kommunstyrelsen initierar framtida revideringar av Lokalförsörjningsprocessen. Kommunstyrelsen ansvarar för att till kommunfullmäktige föreslå de styrdokument som fastställer hur de långsiktiga och strategiska fastighetsinnehaven, och den långsiktiga strategiska lokalplaneringen och lokalförsörjningen ska bedrivas. Kommunstyrelsen har ansvaret att fastställa riktlinjer, mål och direktiv för fastighetsägande och fastighetsförvaltning som ägs av kommunen eller av bolag.

Kommunstyrelsen har ett övergripande ansvar för samtliga delar av lokalförsörjningsprocessen som vilar på kommunstyrelsens förvaltning.

Kommunstyrelsen beslutar om

- Att godkänna kommunens årliga Lokalresursplan, och i samband med det, fatta inriktningsbeslut om vilka lokalbehov som ska lösas genom fristående aktörer. Detta ska göras för varje projekt i ett tidigt skede.
- I samband med att lokalresursplanen godkänns, besluta om uppdrag/utredningar kopplade till de lokalbehov som beskrivs. Exempelvis uppdrag avseende lokaliseringsutredningar, förstudier av olika slag, livscykeleconomiska kalkyler för olika strategiska vägval, uppdrag avseende detaljplaner, etcetera. Eventuell budget för genomförande av uppdrag beslutas av kommunfullmäktige i samband med beslut om Mål och budget.
- Att ett genomförandeprojekt får startas efter att ha tagit del av och tagit ställning till ekonomisk kalkyl, baserad på inkomna anbud.
- Att, vid behov, tilldela ett projekt utökad budgetram genom att avsätta medel från investeringsreserven.
- Att minska den budgetram som ett projekt har att tillgå.
- godkännande av slutrapport i samband med att projekt avslutas

Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunstyrelsens förvaltning svarar an gentemot kommunstyrelsen för analys och beredning av strategiska, mark-, exploaterings-, fastighets- och lokalfrågor samt bedömningar av förslag till större investeringar, alternativ användning i fastigheter, innehavsstrategi för fastigheter, inhyrningar, omförhandlingar, nybyggnader, ombyggnader och avvecklingar av fastigheter/lokaler.

Kommunstyrelsens funktion Strategisk lokalförsörjning

Kommunstyrelsens förvaltning har en ledande strategisk lokalförsörjningsfunktion med en tydliggjord styrnings-, samordnings- och uppföljningsuppgift – en kommunövergripande lokalstrategifunktion. Lokalstrategifunktionen företräder kommunstyrelsens förvaltning och kommunkoncernen i strategiska lokalförsörjningsfrågor för samtliga verksamhetslokaler, såväl kommunal verksamhetsutövare/byggherre. Som fristående verksamhetsutövare/byggherre Lokalstrategifunktionen innehar rollen

och uppdraget att förvalta, utveckla och utvärdera kommunens lokalförsörjning, den totala behovsbedömningen och totala tillgångs/resursförsörjningen av lokaler. Lokalstrategfunktionen har uppdraget att utveckla förslag till direktiv och riktlinjer för Huddinge Samhällsfastigheter AB, vara länken och samordna mellan facknämnder och tjänstemannaorganisation i lokal- och fastighetsfrågor. Lokalstrategfunktionen har en nyckelroll i arbetet med att synliggöra och lösa målkonflikter, analysera och avgöra slutliga förslag som bereds till beslut, med ett kommunalt helhetsperspektiv, beaktat och modererat delarna. Lokalstrategfunktionens uppdrag är att:

- Styra, leda och följa upp kommunens samlade och övergripande processer för lokalförsörjning, lokalbehovsbedömning och lokalresursplanering
- Utforma och utveckla rutiner inom lokalförsörjningsprocessen
- Ha det övergripande uppdraget att åstadkomma en effektiv samverkan mellan berörda parter gällande planeringen av kommunens utbyggnad och samlokalisering av verksamhetslokaler, hantera målkonflikter
- Analysera nämndernas lokalresursplaner
- Bedöma behov av utredningar och beställning av utredningar gällande olika alternativa lösningsförslag i tidiga skeden
- Utvärdera och bedöma behov, planstatus, alternativa prioriteringar
- Slutligt föreslå prioritering av ärenden till lokalresursplan
- Föreslå mark- och lokalanvändning (för verksamhetslokaler) ur ett helhetsperspektiv
- Strategiskt samordna lokalutnyttjandet mellan fackförvaltningar
- Bereda och följa upp den årliga lokalresursplanen, med koppling till kommunens budget- och uppföljningsprocess samt investeringsstyrning.
- Säkra lokalresursplanens efterlevnad genom att vid behov bereda och lyfta principiellt betonade utvecklingsfrågor för beslut.
- Ta fram principer och riktlinjer kring hur kommunens lokalförsörjningsarbete ska fungera, exempelvis kring hur lokalanskaffningen ska se ut, hur kommunen ska hantera valet mellan att äga och att hyra lokaler och så vidare.
- Bedöma hur kommunen på effektivaste sätt löser lokalbehov genom att:
 - återanvända lokaler i befintligt skick
 - anpassa lokaler
 - genomföra omdisponeringar
 - hyra in eller
 - låta bygga nya lokaler

- Följa upp och analysera de investeringsutgifter som lokalförsörjningen innebär för kommunen, liksom den ekonomiska utvecklingen avseende lokalkostnader för kommunens nämnder
- Bygga upp och förvalta (digital) kommunens centrala lokalbank och incitamentsbaserade internhyressystem.
- Företräda kommunen i samband med hyresförhandlingar med Huga Bostäder AB och externa fastighetsägare
- Inneha beställarrollen gentemot Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Utveckla riktlinjer och tillämpningsanvisningar för underhållsplanering av byggnader/lokaler i Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Föreslå prioriteringar till Mål- och budgetprocessen
- Följa upp lokalförsörjningen mot kommunfullmäktiges mål och prioriteringar
- Bereda lokalärenden inför beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige
- Ta fram mål och nyckeltal för lokalförsörjning
- Företräda kommunen där kommunen är markägare, vara avtalspart för kommunen i planavtal gällande verksamhetslokaler
- Företräda kommunen där HUSF är mark/fastighetsägare, inneha beställarrollen för kommunen i planavtal gällande verksamhetslokaler
- Samordna flera fackförvaltningsars lokalbehov, överväga och avväga effektivitet och ändamålsenlighet för helheten beaktat delarna såsom beställare av detaljplaner för kommunala verksamhetslokaler inom flera olika verksamhetsområden. Som beställare avväga och hantera intresse- och målkonflikter.
- Företräda kommunen, överväga och avväga ändamålsenlighet i delarna för helheten, och att hantera eventuella målkonflikter från olika ställningstaganden.
- Företräda kommunen såsom ombud för ägaren av bostadsrätter för bland annat särskilt boende, därvid föreslå innehavsstrategi, förvaltningsstrategi, underhållsplanering samt drift och underhållsbudget, beställa administrativ och teknisk fastighetsförvaltning.

Nämnder

Nämnderna ansvarar för att prognostisera och planera sina lokalbehov med tillräcklig framförhållning för att säkerställa att behoven kan mötas av ny eller utökad verksamhet i tid. Nämndens Lokalbehovsprognos ska baseras på kommunens senast framtagna befolkningsprognos samt beslutad översiktsplan. Facknämndens Lokalbehovsprognos utgör underlag för Huddinge kommuns Lokalresursplan.

Nämnderna har ett övergripande ansvar för de delar av lokalförsljningsprocessen som vilar på respektive förvaltning.

- Nämnderna ska yttra sig om vad som väger för och emot att en kommande verksamhet bedrivs i privat regi
- Nämnderna ansvarar för att det finns beslutade tematiska strategier för sina respektive verksamheter. Dessa strategier ligger till grund för beställningar av nya lokaler. Tematiska strategier ska samberedas med lokalstrategifunktionen innan det tas till beslut i nämnd.
- Nämnderna beslutar de lokalprogram som ligger till grund för det fortsatta arbetet med nya verksamhetslokaler inom sina respektive verksamhetsområden.

Fackförvaltningar

Fackförvaltningen ska utse en kontaktperson för lokalfrågor som har i uppgift att ta fram de årliga Lokalbehovsprognoserna. fackförvaltningen ska utse en eller flera lokalsamordnare som har till uppgift att representera fackförvaltningen i lokalfrågor.

- Fackförvaltningen ska varje år ta fram en Lokalbehovsprognos, som sträcker sig under samma period som kommunens befolkningsprognos, avseende sin nämnds verksamhetsområden. En funktionell tidshorisont för Lokalbehovsprognos är 10 år.
- Fackförvaltningen tar fram lokalprogram i samråd med kommunstyrelsens lokalstrategifunktion, samt deltar löpande i planerings- och utvecklingsprojekt som sakkunnig i verksamhetsfrågor
- Fackförvaltningen ansvarar för att skriva fram ärenden till beslut som fattas enligt lokalförsljningsprocessen i sin respektive nämnd
- Fackförvaltningen ska delta som sakkunnig i verksamhetsfrågor i arbetet med detaljplaner som innehåller mark avsedd för kommunala verksamhetslokaler inom sitt respektive verksamhetsområde

Fastighetsaktiebolag

Huddinge Samhällsfastigheter AB är kommunens fastighetsbolag för verksamhetsfastigheter. Bolaget har uppdrag att tillhandahålla verksamhetslokaler åt kommunens verksamheter samt att utveckla, äga och förvalta fastigheterna. Huddinge Samhällsfastigheter AB ansvarar för att bolagets ägda och förvaltade mark, byggnader och anläggningar upprätthålls i enlighet med lagar, myndighetskrav och kommunfullmäktiges mål, direktiv och riktlinjer. De ägda fastigheternas tekniska status ska dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas, så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, om det är motiverat ur ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt

helhetsperspektiv. Fastighetsförvaltningen ska organiseras och planeras för en kostnadseffektiv hantering. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i samverkan med lokalstrategifunktionen verka för en effektiv användning och utveckling av kommunens verksamhetslokaler som helhet. Det förekommer även att Huga Bostäder AB är fastighetsägare till fastigheter med kommunala verksamhetslokaler och ovanstående gäller i tillämpliga delar även Huga Bostäder AB.

Inom kommunkoncernen förekommande och berörda fastighetsaktiebolag ska arbeta utifrån de principer och den process som beskrivs i detta dokument, med särskilt fokus på ekonomi, teknik och juridik ur ett hela kommunen perspektiv.

Hyresvillkor ska regleras i ramavtal mellan kommunstyrelsen och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Till ramavtal ska höra en generell gränsdragningslista som ska precisera vad som ingår i hyresgästens respektive hyresvärdens åtagande.

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska delta som tekniskt sakkunnig i arbetet med detaljplaner som innehåller mark avsedd för kommunala verksamhetslokaler. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska delta i lokalprojekt i analyskedan och i tidiga skeden i egenskap av tekniskt sakkunnig. Från det att Huddinge Samhällsfastigheter AB tagit emot beställning från kommunstyrelsens förvaltning avseende projektering av en lokal övergår uppdraget att driva projektet framåt till fastighetsbolaget. Huddinge Samhällsfastigheter AB förfogar över investeringsmedel för de lokalprojekt som har erhållit igångsättningstillstånd.

3 Beskrivning av lokalförsörjningsprocessen

Lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun beskriver hela processen från tidigt identifierat behov via beställning till färdigställd och anpassad lokal för kommunala verksamheter (processkarta bilaga 3). Processen används för lokalplanering, nyproduktion, reoveringar och större lokalanpassningar inklusive planering av evakueringslösningar. Det övergripande syftet med processen är att tydliggöra ordningen för den politiska beslutsprocessen för anskaffning av verksamhetslokaler samt ordning och uppdragsfördelning kopplat till det arbete som utförs av kommunens tjänstemannaorganisation och Huddinge Samhällsfastigheter AB i samband med detta. Processen i sin helhet har ett starkt fokus på nybyggnad, reovering och anpassning inom det av kommunkoncernen egenägda beståndet, men den berör också det samlade behovet av kommunalt finansierad verksamhet. I det första skedet av lokalförsörjningsprocessen, utredningsskedet, prognostiseras, utreds och planeras för hur hela det samlade behovet av kommunalt finansierad

verksamhet ska hanteras, inklusive de behov som ska lösas genom etablering av fria aktörer.

Utredningskede

Utredningskedet (punkt 1-7) avser perioden 10 till 5 år innan ett nytt behov uppstår. I detta skede prognostiseras samtliga verksamheters kommande lokalbehov, varefter olika möjliga lösningar utreds och analyseras för att slutligen leda fram till politiska beslut. Arbetet följer ett årshjul som är kopplat till kommunens budgetprocess så till vida att den varje år utmynnar i en Lokalresursplan som beslutas av kommunstyrelsen i februari för att därefter utgöra en del av beslutsunderlaget för kommunfullmäktiges Mål och budget.



1. Underhållsplan för det befintliga ägda lokalbeståndet

- Ansvarig Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Huddinge Samhällsfastigheter AB ansvarar för att ta fram och årligen uppdatera en underhållsplan avseende samtliga byggnader i sitt fastighetsbestånd.
- Underhållsplanen ska tydliggöra ålder, bedömt skick och återstående livslängd på byggnadsdelar och tekniska system, samt bedömd kostnad för kommande åtgärder för renovering/utbyte genom felavhjälpande och planerat underhåll.
- I samband med att underhållsplanerna uppdateras ska också en lista tas fram där det framgår vilka renoveringsprojekt som bedöms nödvändiga att påbörja under de närmast kommande 10 åren.

2. Lokalbehovsprognos för 10 år

- Ansvarig Förvaltningsdirektör
- Varje fackförvaltning ska årligen ta fram en Lokalbehovsprognos för var och en av sina nämnders verksamhetsområde.
- Lokalbehovsprognosen ska omfatta kommunens samlade behov, oavsett om behovet löses genom kommunalt driven verksamhet eller genom fristående aktörer.
- Lokalbehovsprognosen ska täcka utvecklingen av behoven för de närmast kommande 10 åren. Kopplat till prognosen behöver fackförvaltningen beskriva kapaciteten i det befintliga lokalbeståndet (inkluderat kapaciteten hos fristående aktörer som verkar i kommunen inom det aktuella verksamhetsområdet).
- I behovsprognosen ska fackförvaltningen beskriva behov av ombyggnader som bedöms vara önskvärda eller nödvändiga för att lokalerna ska stödja en verksamhetsförändring eller bättre stödja den nuvarande verksamheten.
- Som underlag för behovsprognosen ligger kommunens befolkningsprognos (nedbruten på nyckelkodsområden).
- Fackförvaltningar som bedriver verksamhet där dimensioneringen inte styrs av lagstiftning (som kultur- och fritidsförvaltningen) behöver istället utgå från uppdrag och program beslutade av kommunfullmäktige samt relevanta nyckeltalsjämförelser för att identifiera hur förändringar av befolkningsstorleken i olika kommundelar översätts till behov.

3. Förslag på lösningar och utredningar

- Ansvarig Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltnings strategiska lokalfunktion tar fram förslag på utredningar som ska genomföras för nyligen identifierade behov (både avseende volymförändringar, verksamhetsanpassningar och behov av att renovera eller ersätta byggnader i det befintliga beståndet). Utredningarna syftar till att få fram bra beslutsunderlag för att kunna göra nödvändiga strategiska vägval i ett tidigt skede.
- Utredningarna syftar till att så långt som möjligt på ett objektivt sätt klarlägga de mest relevanta alternativ till lösningar som finns att beakta för att nå långsiktig hållbar utveckling utifrån aspekterna social, ekonomisk, ekologisk hållbarhet, och med utökat fokus på hur de olika lösningarna står sig mot varandra ur ett tekniskt-, ekonomiskt, verksamhets- och medborgarperspektiv.
- Kommunstyrelsens förvaltning tar fram förslag på lösningar för de behov som sedan tidigare är utredda. Arbetet sker i nära samarbete med respektive fackförvaltning för att säkerställa att den långsiktiga planeringen av verksamheten hänger ihop med planeringen av nya verksamhetslokaler.
- Förslagen till lokallösningar ska innefatta en kortfattad redogörelse för om det finns planlagd mark för att lösa behovet eller om det behövs en ny detaljplan.
- Tillsammans med förslagen på lokallösningar ska redovisas förslag på nödvändiga evakueringslösningar i de fall där sådana blir aktuella. Förslag på evakueringslösningar ska tas fram i nära samarbete med berörd fackförvaltning.
- Kommunstyrelsens förvaltning tar fram förslag på vilka behov som ska lösas genom privata aktörer, såväl verksamhetsutövare som byggherre.
- Kommunstyrelsens förvaltning ska i samråd med Huddinge Samhällsfastigheter AB ta fram grova nyckeltalsbaserade kostnadskalkyler för samtliga förslag på lokallösningar.

4. Förslag remitteras till respektive nämnd

- Ansvarig: Förvaltningsdirektör
- Fackförvaltningens behovsprognos och kommunstyrelsens förvaltnings förslag till lösningar och utredningar för respektive nämnds behov ska samberedas av kommunstyrelsens förvaltning och berörd fackförvaltning och därefter remitteras till respektive nämnd.
- I remissvaret ska nämnden yttra sig om de förslag till lösningar på behov som presenteras.

- Nämnden ska yttra sig om förslaget gällande vilka behov som ska lösas genom privata aktörer.

5. Förslag till kommunövergripande Lokalresursplan

- Ansvarig: Kommundirektör
- Efter remissrundan upprättar kommunstyrelsens förvaltning kommunens Lokalresursplan med förslag på lösningar av nämndernas behov.
- Remissvaren ska ingå som bilagor till Lokalresursplanen.
- Kommunstyrelsens förvaltning ska löpande arbeta för att säkerställa att Lokalresursplanen grundar sig på samma planering som kommunens plan för samhällsbyggnad.
- Tillsammans med lokalbehoven redovisas sådana uppdrag knutna till lokalbehoven som behöver påbörjas mer än tre år före planerad byggstart. Det kan handla om olika typer av utredningar, förstudier, uppdrag avseende lokaliseringsutredningar och tidigt identifierade behov av eventuella nya detaljplaner.
- I Lokalresursplanen redovisas också uppdrag som beslutats i samband med tidigare års Lokalresursplaner och status för arbetet med dessa uppdrag.
- Ett förslag till vilka lokalbehov som ska lösas genom privata utförare ska presenteras i Lokalresursplanen.
- Lokalresursplanen är underlag för Mål och budget där de ekonomiska ramarna beslutas.

6. Antagande av kommunens Lokalresursplan

- Ansvarig: Kommunstyrelsen
- Kommunstyrelsen beslutar om att godkänna Lokalresursplanen.
- I samband med att Lokalresursplanen godkänns, beslutar kommunstyrelsen även om föreslagna uppdrag avseende utredningar, förstudier och liknande som behöver påbörjas mer än tre år före byggstart. Eventuell budget för genomförande av uppdrag beslutas av kommunfullmäktige i samband med beslut om Mål och budget.
- Inriktningsbeslut fattas om vilka behov som ska lösas genom privata utförare, byggherre respektive verksamhetsutövare.

7. Genomförande av uppdrag från Lokalresursplanen

- Ansvarig: Kommundirektör

- Kommunstyrelsens förvaltning får uppdrag och ansvarar för genomförandet av förstudier och utredningar avseende lokalbehov som identifierats i Lokalresursplanen
- Så snart som möjligt efter att kommunstyrelsen fattat beslut om strategiskt vägval som föranleder behov av en ny detaljplan ska kommunstyrelsens förvaltning ta upp detta i planeringen för att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen är klar när bygget behöver starta.
- Kommunstyrelsens förvaltnings lokalstrateg är kommunstyrelsens beställare och sammankallande i utredningsarbetet och tillser att lokalsamordnare från berörd fackförvaltning och representant från Huddinge Samhällsfastigheter AB bereds möjlighet att delta i utredningsarbetet i nödvändig omfattning.
- Lokalsamordnare från aktuell fackförvaltning ska delta i utredningsarbetet som fackförvaltningens representant och sakkunnig i verksamhetsfrågor.
- Representant från Huddinge Samhällsfastigheter AB ska delta som teknisk sakkunnig i byggnadstekniska frågor.
- Huddinge Samhällsfastigheter AB ska utreda alternativ och lämna underlag för beslut på uppdrag av kommunstyrelsens förvaltning.
- Kommunstyrelsens förvaltnings uppdrag är att arbeta med att hitta privata aktörer som är villiga att etablera sig i kommunen.

Programskedet

Med programskedet (punkt 8-16) avses perioden 3 till 2 år före byggstart. Skedet inleds med att kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget om 3 år och sträcker sig fram till nästkommande budgetfullmäktige.

Under programskedet ska fackförvaltningen i samråd med kommunstyrelsens förvaltning i detalj utveckla beskrivningen av lokalbehovet i form av ett lokalprogram och ett rumsfunktionsprogram. Målsättningen är att hitta en balanserad nivå där lokalerna utformas så att de på ett bra sätt stödjer verksamhetens grundläggande behov utan att belasta verksamheten och kommunkoncernen som helhet mer än nödvändigt ekonomiskt.

8. Kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget

- Ansvarig: Kommunfullmäktige
- Varje år i samband med att kommunfullmäktige beslutar om Mål och budget för det kommande året ska beslut tas om en plan för investeringsbudget om 3 år.
- Underlaget för plan för investeringsbudget utgörs av en grov nyckeltalsbaserad uppskattning av kostnader och det kommer att finnas avvikelser när budget för ett projekt ska slås fast ett par år senare.

- I samband med att kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget om 3 år ska också beslut tas om programuppdrag för samtliga berörda projekt.
- Programuppdraget innebär ett uppdrag till kommunstyrelsens förvaltning att ta fram ett lokalprogram med tillhörande rumsfunktionsprogram för den planerade lokalen, samt att utreda de tekniska förutsättningarna på tomten.

9. Genomförandet av programuppdraget

- Ansvarig: Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltning har ett övergripande ansvar för genomförandet av programuppdraget.
- Berörd fackförvaltning tar fram lokalprogram med tillhörande rumsfunktionsprogram i samråd med kommunstyrelsens förvaltning. Det är fackförvaltningens roll att beskriva vilka lokaler som behövs för att man ska kunna bedriva verksamheten på ett funktionellt sätt. Kommunstyrelsens förvaltnings roll är att fungera som bollplank genom att granska och ifrågasätta de lokalbehov som fackförvaltningen beskriver. Syftet är att i slutändan få fram ett lokalprogram som uppfyller verksamhetens grundläggande behov men ändå är yt- och kostnadseffektivt.
- Huddinge Samhällsfastigheter AB genomför den tekniska förstudien. Vad som ska ingå i den tekniska förstudien bestäms i samråd med kommunstyrelsens förvaltning.

10. Nämnden beslutar lokalprogrammet

- Ansvarig: Förvaltningsdirektör
- Ärendet som skrivs fram till facknämnd avseende lokalprogram ska samberedas mellan fackförvaltningen och kommunstyrelsens förvaltning.
- Lokalprogrammet redovisas för den verksamhetsansvariga nämnden, som beslutar om att fastställa det.
- I samband med att lokalprogrammet beslutas av nämnden beslutar nämnden också att delegera rätten att besluta om mindre förändringar i lokalprogrammet till förvaltningsdirektören.
- När lokalobjekt innebär samutnyttjande/samlokalisering av flera förvaltningars lokalbehov inom samma detaljplan eller byggnad, ska fackförvaltningarnas beslutsunderlag till nämnd utvärderas och samordnas av kommunövergripande lokalstrateg på kommunstyrelsens förvaltning

11. Kostnadskalkyl baserad på lokalprogram och förstudie

- Ansvarig: Kommundirektör
- Huddinge Samhällsfastigheter AB tar i samverkan med kommunstyrelsens förvaltning fram ett preliminärt beslutsunderlag innehållande en kostnadsbedömning baserad på det framtagna lokalprogrammet och vad som i övrigt är känt om förutsättningarna.
- Kommunstyrelsens förvaltning sammanställer inkomna preliminära beslutsunderlag till ett samlat beslutsunderlag – Lokalresursplanen - inför kommunfullmäktiges Mål och budget.

Projekteringsskede

Projekteringsskedet avser perioden 2 till 1 år före byggstart. Skedet inleds med att kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget om 2 år och sträcker sig fram till nästkommande budgetfullmäktige.

Övergången till projekteringsskedet utgör en tydlig brytpunkt i projektet så till vida att det fram till dess är kommunstyrelsens förvaltning som ansvarat för att driva projektet framåt, vilket främst handlar om att utreda och tydligt beskriva vad som ska byggas. I samband med att projekteringsskedet inleds övergår ansvaret för att driva projektet vidare till Huddinge Samhällsfastigheter AB medan kommunstyrelsens förvaltning övergår till att representera kommunen som beställare.

12. Kommunfullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget

- Ansvarig: Kommunfullmäktige
- Varje år i samband med att kommunfullmäktige beslutar om Mål och budget för det kommande året ska beslut tas om en plan för investeringsbudget om 2 år.
- Till underlag för beslutet ligger de nya kostnadskalkyler som tagits fram efter genomfört programuppdrag.
- I samband med att fullmäktige beslutar om plan för investeringsbudget om 2 år ska också beslut tas om att påbörja projektering för samtliga berörda projekt.

13. Beställning av projektering

- Ansvarig: Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltning formulerar en skriftlig beställning avseende projektering till Huddinge Samhällsfastigheter AB. I beställningen ska det framgå vad som ska projekteras, vilka tidsramar som gäller för projektet och

vem som representerar kommunstyrelsens förvaltning respektive fackförvaltningen i projektet.

- Beställningen ska undertecknas av utsedd representant för kommunstyrelsens förvaltning, utsedd representant för berörd fackförvaltning samt utsedd representant för Huddinge Samhällsfastigheter. Vem som representerar de respektive förvaltningarna styrs i kommunens delegationsordning respektive Huddinge Samhällsfastigheters firmateckningsrätt alternativt fullmakt.
- Huddinge Samhällsfastigheter beslutar i samråd med utsedd representant för kommunstyrelsens förvaltning om vilken byggtreprenadform som ska tillämpas för projektet.

14. Projektering

- Ansvarig: Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Från det att beställning avseende projektering upprättats övergår uppdrag att driva projekt framåt från kommunstyrelsens förvaltning till Huddinge Samhällsfastigheter.
- Huddinge Samhällsfastigheter utser en projektledare som ansvarar för projektet i Huddinge Samhällsfastigheters regi
- Projektledaren ska vara Huddinge Samhällsfastigheters ombud.
- Huddinge Samhällsfastigheter ska inför varje delårsrapport ta fram en lägesrapport som beskriver läget i samtliga pågående projekt. Förutom att redogöra för nuläge och prognos i förhållande till beslut ska det framgå om något hänt som påverkar förutsättningarna att hålla projektets tidplan och/eller budget alternativt något som i övrigt avsevärt påverkar funktionaliteten för den avsedda verksamheten. Lägesrapporten skickas till kommunstyrelsens förvaltning, som därefter tillser att informationen vidareförmedlas så att den kommer med i respektive nämnds delårsrapport.

15. Kalkyl baserad på projekteringen

- Ansvarig: Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Baserat på projekteringen tas en ny kalkyl fram som underlag för kommunens Mål och budget.

16. Sammanställning av underlag för Mål och budget

- Ansvarig: Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltning sammanställer kalkylerna för pågående projekt till ett underlag för Mål och budget.

Genomförandeskede

Genomförandeskedet inleds med att fullmäktige beslutar om en investeringsram för projektet året innan planerad byggstart och löper fram till dess att verksamheten tillträder den färdiga lokalen.

17. Kommunfullmäktige beslutar om investeringsbudget

- Ansvarig: Kommunfullmäktige
- Varje år i samband med att kommunfullmäktige beslutar om Mål och budget för det kommande året ska beslut tas om en investeringsbudget för varje lokalprojekt som är planerat att startas under nästa år. Budgeten för ett projekt ska avse hela projektets totala investering, oavsett om projektet löper över ett eller flera år.
- Projektets investeringsbudget utgör en ram för hur mycket kommunen medger Huddinge Samhällsfastigheter att investera i projektet.
- Inköp av inventarier och andra investeringskostnader knutna till projektet som landar på kommunen själv ska ha en egen investeringsbudget som är skild från det enskilda byggprojektets investeringsbudget.
- Kommunfullmäktige beslutar också om en investeringsreserv som disponeras av kommunstyrelsen. Investeringsreserven kan användas för att skjuta till budgetmedel till projekt som efter genomförd upphandling ser ut att bli dyrare än kalkylerat, eller att tilldela investeringsmedel till lokalinvesteringar av akut karaktär.
- En lämplig nivå på investeringsreservens storlek är mellan 5 och 10 procent av kommunens årliga lokalinvesteringar.

18. Ny kalkyl efter marknadsprövning

- Ansvarig: Huddinge Samhällsfastigheter AB
- När kommunfullmäktige fattat beslut om investeringsbudget för projektet och projekteringen är genomförd tar Huddinge Samhällsfastigheter fram en ny kalkyl, baserad på marknadsprövning. Huddinge Samhällsfastigheter avgör hur marknadsprövningen lämpligast genomförs med hänsyn till vald entreprenadform.

19. Sammanställning av underlag för genomförandebeslut

- Ansvarig: Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltning tillser att skyndsamt sammanställa underlag för genomförandebeslut till kommunstyrelsen.

- Projekt med en investeringsram understigande 20 mnkr kan startas utan genomförandebeslut från kommunstyrelsen, förutsatt att projektet bedöms hålla sig inom den av kommunfullmäktige tilldelade investeringsramen.
- För projekt med en investeringsram som överstiger 20 mnkr men där projektet bedöms hålla sig inom den av kommunfullmäktige tilldelade investeringsramen får Huddinge Samhällsfastigheter teckna entreprenadavtal utan att invänta genomförandebeslut från kommunstyrelsen.

20. Genomförandebeslut

- Ansvarig: Kommunstyrelsen
- Kommunstyrelsen beslutar om att projektet får genomföras.
- Vid behov kan investeringsmedel tilldelas projektet från investeringsreserven.
- Om den senaste kalkylen visar att projektet blir billigare än tidigare kalkylerat kan kommunstyrelsen besluta om att sänka den fastslagna investeringsramen för projektet.

21. Beställning av genomförande

- Ansvarig: Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltning formulerar en skriftlig beställning avseende genomförande av projektet till Huddinge Samhällsfastigheter.
- Beställningen ska undertecknas av representant för kommunstyrelsens förvaltning, berörd fackförvaltning samt VD för Huddinge Samhällsfastigheter. Representant för respektive förvaltning styrs i kommunens delegationsordning.

22. Projektering och genomförande

- Ansvarig: Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Huddinge Samhällsfastigheter ansvarar för projektets genomförande.
- Under projektets gång medverkar Lokalstrateg från kommunstyrelsens förvaltning som kommunens utsedda beställare. Lokalsamordnare från fackförvaltning medverkar som sakkunnig i verksamhetsfrågor.
- Huddinge Samhällsfastigheter ska inför varje delårsrapport ta fram en lägesrapport som beskriver läget i samtliga pågående projekt. Förutom att redogöra för var i projektet man befinner sig ska det framgå om något hänt som påverkar förutsättningarna att hålla projektets tidplan och/eller budget. I rapporten ska framgå övriga moment som avsevärt påverkar

funktionaliteten, innehållet och kvaliteten för den avsedda verksamheten. Lägesrapporten skickas till kommunstyrelsens förvaltning, som därefter tillser att informationen kommer med i respektive nämnds delårsrapport.

- Kommunstyrelsens förvaltning tillser även att komplettera lägesrapporten med statusrapport för pågående projekt som utförs av annan fastighetsägare än Huddinge Samhällsfastigheter, samt pågående projekt där behovet löses genom privat utförare.
- Om något sker under projektets gång som riskerar att allvarigt förskjuta tidplanen eller fördyra projektet så att budget överskrids med mer än 5 procent ska detta redovisas för nämnden och kommunstyrelsen vid närmast möjliga tillfälle.

Avslut

23. Projektet avslutas

- Ansvarig: Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Efter projektets färdigställande, omgående efter att verksamheten tagit förhyrningen/lokalen i bruk, ska en fullständig ekonomisk, funktionell och verksamhetsmässig redogörelse tas fram och lämnas till kommunstyrelsens förvaltning. Redogörelsen ska innehålla en avvikelseberättelse inklusive orsaker till eventuella avvikelser. Kommunstyrelsens förvaltning ska utfärda anvisningar för innehåll/upplägg i redovisning.

24. Sammanställning av slutrapport

- Ansvarig: Kommundirektör
- Kommunstyrelsens förvaltning sammanställer en slutrapport för projektet till kommunstyrelsen.

25. Slutrapportering

- Ansvarig: Kommunstyrelsen
- Slutrapport för projektet föredras för och godkänns av kommunstyrelsen.

4 Tillämpning av processen för olika typer av projekt

Nybyggnad

Nybyggnad initieras antingen genom att kommunstyrelsens förvaltning identifierar ett ökat lokalbehov eller genom att Huddinge Samhällsfastigheter identifierar en teknisk skuld, ett underhållsbehov, för en byggnad där förutsättningarna senare bedöms vara sådana att det är fördelaktigt att riva och ersätta med en ny byggnad istället för att renovera den gamla.

För nybyggnad tillämpas normalt lokalförsörjningsprocessen i sin helhet.

Större underhållsprojekt

Med större underhållsprojekt avses huvudsakligen underhållsprojekt av sådan omfattning att det är nödvändigt att evakuera verksamheten till andra lokaler under en längre tidsperiod. Större underhållsprojekt initieras normalt genom att Huddinge Samhällsfastigheter identifierar ett underhållsbehov för en byggnad. För att det ska finnas utrymme för nödvändigt utredningsarbete och strategiska vägval i tidiga skeden ska Huddinge Samhällsfastigheter ta fram och löpande uppdatera underhållsplaner för alla fastigheter i hela fastighetsbeståndet.

För större underhållsprojekt tillämpas lokalförsörjningsprocessen i sin helhet. Förslag till och utvärdering av evakueringslösning behöver finnas med tidigt i planeringen eftersom det är en viktig del av det strategiska vägvalet.

Verksamhetsanpassning

Verksamhetsanpassning initieras genom att fackförvaltningen identifierar ett behov. I princip ska lokalförsörjningsprocessen tillämpas i sin helhet, men ofta kommer framförhållningen vara kortare än 10 år, vilket då behöver föranleda att avsteg behöver göras.

Det första avsteg som kan bli aktuellt är att avstå från tidiga utredningar och strategiska vägval. Det är i enlighet med lokalförsörjningsprocessen kommunstyrelsen som avgör om det finns skäl för sådant avsteg i det enskilda fallet.

Mindre lokalförändringar hanteras inte enligt lokalförsörjningsprocessen enligt samma process som stora ny-, om- och tillbyggnadsprojekt. För att hantera mindre förändringar och Anpassningar på ett rimligt sätt bör kommunfullmäktige

varje år besluta om en investeringsram för lokalförändringar och anpassningar för varje nämnd. Ramens storlek bör stå i proportion till nämndens bestånd av verksamhetslokaler.

Brådskande projekt

För brådskande projekt, till följd av tex brand, blir det en avvägning från fall till fall vilka avsteg som är nödvändiga med hänsyn till förutsättningarna. De steg som innefattar politiska beslut avseende lokalprogram (nämnd), budget (KF) och genomförandebeslut (KS) ska dock alltid genomföras i rätt ordning. Det arbete som görs mellan beslutspunkterna kan normalt forceras om nöden kräver det.

Inhyrning av lokaler från andra fastighetsägare

Beslut att lösa ett behov genom extern inhyrning bör tas i ett tidig skede i samband med att kommunstyrelsen beslutar om Lokalresursplanen. Efter att beslut om inhyrning är taget är resterande del av lokalförsörjningsprocessen inte tillämplig. Kommunstyrelsens förvaltnings lokalstrategifunktion representerar kommunen i samband med inhyrning av lokal och är den part som företräder kommunen vid förhandling av hyresavtal.

Ansvarsfördelning för arbetet med etablering av fristående aktörer

I de fall då kommunstyrelsen beslutar att ett verksamhetsbehov ska lösas genom etablering av en fristående aktör upphör resterande del, moment 8-avslut, av lokalförsörjningsprocessen att vara tillämplig. Istället gäller följande ansvarsfördelning för det fortsatta arbetet med att lösa dessa behov genom etablering av fristående lokaler:

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om inriktning för hur stor andel av nya verksamheter som ska byggas och drivas genom fristående aktörer i Mål och budget.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar om vilka behov som ska lösas genom etablering av fristående aktörer. I samband med beslutet uppdras åt kommunstyrelsens förvaltning att påbörja arbetet med att hitta lämplig aktör för den nya verksamheten.

Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunstyrelsens förvaltning har ett övergripande uppdrag gällande arbetet med etablering av fristående aktörer. För att säkerställa att det är en och samma part inom kommunkoncernen som har uppdraget att se till att alla nödvändiga lokaler som behövs för att möta ett ökat behov från en växande befolkning också kommer till stånd, ska detta uppdrag ligga på kommunstyrelsens förvaltnings lokalstrategifunktion.

Lokalstrategifunktionen uppdrag är att avgöra hur man ska gå tillväga för att välja ut vilken aktör som ska driva varje ny verksamhet.

Kommunstyrelsens förvaltning har uppdrag att löpande hålla kontakt med de fristående aktörer som ska etablera sig i kommunen.

Samhällsbyggnadsavdelningens företagslots inom kommunstyrelsens förvaltningen är kontaktväg för företag som vill etablera sig i kommunen. Företagslotsen har uppdrag att etablera och upprätthålla kontakt med fristående aktörer inom kommunens verksamhetsområden som visat intresse för att etablera sig i kommunen. Företagslotsen samverkar med lokalstrategifunktionen och berörd fackförvaltning om att träffa sådana fristående aktörer.

Kommunstyrelsens förvaltnings lokalstrategifunktionen har beställarrollen och uppdraget att kravställa i detaljplaner som avser markanvändning för kommunalt finansierad verksamhet. Lokalstrategifunktionens uppdrag är att förhandla med fristående hyresvärdar och i förekommande fall hantera inköp av bostadsrätter från fristående fastighetsägare/byggherrar.

Samhällsbyggnadsavdelningen inom kommunstyrelsens förvaltning har uppdrag att förhandla fram exploateringsavtal och marköverlåtelseavtal med fristående aktörer i de fall då det är aktuellt. Avtalen ska utformas i samråd med lokalstrategifunktionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Fackförvaltningarna

Fackförvaltningarnas roll gentemot fristående aktörer kan skilja sig åt mellan olika verksamheter, men det är av stor vikt att förvaltningarna är delaktiga i kontakterna med nya fristående aktörer för att i ett tidigt skede lägga grunden för en god relation mellan kommunen och de fristående utförarna. Därför ska representant från berörd förvaltning normalt alltid delta i möten med fristående aktörer. Det är förvaltningsdirektören som beslutar om vem som representerar förvaltningen i dessa sammanhang.